

**Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“  
4. Änderung**

**Entscheidungs-  
begründung**

Gemeinde Ostbevern

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss und Änderungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsanlass und Änderungsziel</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Änderungspunkt</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Weitere Belange</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>5</b>

## **1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 12.06.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern, um im festgesetzten „Kerngebiet“ die Zulässigkeit von Wohnnutzung durch eine zu ergänzende textliche Festsetzung zu regeln. Betroffen ist somit das Kerngebiet an der Hauptstraße.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs von Ostbevern befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des betroffenen Kerngebietes von ca. 0,5 ha und der festgesetzten zulässigen Grundfläche / GRZ 0,5 von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben, da die Regelung der Zulässigkeit von Wohnnutzung eindeutig der Innenentwicklung dient.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Ostbevern daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Der seit 1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“ regelt die Zulässigkeit „Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes“ gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO

nur durch Angabe in der Planlegende (– „MK-Kerngebiet-Wohnen ab 1. Obergeschoss zulässig“ –).

Um hier eine Klarstellung auch unter den „textlichen Festsetzungen“ zu erreichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 1 ergänzt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, auch wenn diese hier ohnehin keine Standortgunst finden würden.

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“ setzt an der Hauptstraße „Kerngebiet“ fest, um diesen Bereich als Geschäftsstraße für Handel und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Gastronomie zu stärken und zu entwickeln. Mit dem Ziel, die Geschäftsstraßen auch weiterhin für diese Funktion zu sichern, soll verhindert werden, dass in den vom Leerstand betroffenen Geschäftslokalen eine Umnutzung von Verkaufsstätten zu Wohnraum erfolgt. Das würde dem allgemeinen städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes widersprechen.

Die Schaffung neuer Wohnungen in ehemaligen Geschäftsräumen des Erdgeschosses würde zu den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (3) BauNVO gehören. Zur Belebung und Erhaltung der Ortsmittefunktion im Kerngebiet und zur planungsrechtlichen Sicherheit ist es jedoch erforderlich, die Wohnfunktion nur ab 1. Obergeschoss eindeutig gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zu regeln. Im Erdgeschoss bleibt lediglich die bestehende Wohnnutzung mit möglichen Erweiterungen zulässig.

Außerdem wird für die Zulässigkeit von Betriebswohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO festgesetzt, dass diese im Erdgeschoss nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Ausgeschlossen werden soll, dass Wohnungen an der Straßenfront der Hauptstraße liegen, da diese aus städtebaulichen Gründen als „Schaufenster“ dienen soll. Mit der Beschränkung der m<sup>2</sup>-Größe für diese rückwärtigen Wohnungen im Erdgeschoss soll die „vorwiegende“ Kerngebietsnutzung im Sinne des § 7 (2) Nr. 1-4 BauNVO gewährleistet werden.

### **3 Änderungspunkt**

Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1

- *Die gemäß § 7 (2) Nr. 7 zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich deren Erweiterungen.*
- *Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss und ihre Erweiterungen.*

- *Im Sinne des § 7 (4) Nr. 2 BauNVO sind die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen im Erdgeschoss möglich, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:*
  - *die Wohnung ist nachweislich aus betrieblichen Gründen notwendig*
  - *die Wohnung wird von der Hauptstraße abgewandt errichtet (ausgenommen Zugang)*
  - *die Wohnung nimmt gemäß § 7 (4) Nr. 2 BauNVO nicht mehr als 33 % der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss in Anspruch.*
- *Im Kerngebiet sind gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Tankstellen ausgeschlossen.*

#### **4 Umweltbelange**

Die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ermöglicht, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abzusehen, zumal keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der zu beachtenden Schutzgüter bestehen, da lediglich eine textliche Festsetzung zur planungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt, die bisher nur in der Planlegende aufgeführt war.

Mit der Bebauungsplanänderung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 18 ff BNatSchG verbunden.

#### **5 Weitere Belange**

Weitere Belange, die bei einer Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind nicht betroffen. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Regelung der Wohnraumnutzung dient der Klarstellung, ohne dass sich Konsequenzen für die privaten Belange aus der derzeit bestehenden Situation ergeben.

#### **6 Verfahrensvermerke**

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im September 2008

Ostbevern, im September 2008



WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern  
Bürgermeister  
(Jürgen Hoffstädt)